Contract NO. 2023-ERGS-XSTL-QT-014

土地租赁合同

Land Lease Contract

Zakupac/Tenant: **SHANDONG LUQIAO GROUP CO. LTD OGRANAK BEOGRAD-Novi Beograd**

Zakupodavac/Lessor: **KDS DOO SUBOTICA**

The Land Lease Contract (Contract NO. 2023-ERGS-XSTL-QT-014) is concluded in Subotica, on 3.12 .2023, between:

Tenant/Zakupac/承租人: SHANDONG LUQIAO GROUP CO. LTD OGRANAK BEOGRAD-Novi Beograd, Trg prijateljstva Srbije I Kine 4, Novi Beograd. MB: 29508739, PIB: 112302292. Represented by Wang Yong(hereinafter: Tenant).

和 And i

Lessor/Zakupodavac/出租人:KDS DOO SUBOTICA, Losinjska br.8, 24000 Subotica, PIB: 100849265, MB: 08651299, Represented by Gordana Čabarkapa (hereinafter: Lessor).

Član 1. Article 1. 第 1 条

Ugovorne strane su saglasne da Zakupodavac (hipotekarni poverilac) izdaje u podzakup gradsko gradjevinsko zemljiste, upisanog u List nepokretnosti br.872 Novi grad, koji se nalazi u Subotici, ul.Losinjska br.08, oznacenog kao parcela br.14484/15 u povrsini 1803 m2 i parcela 14484/16 u povrsini od 973 m2 sto u ukupnom iznosu je 2776 m2.

The contracting parties agree that the Lessor (mortgagor) subleases the city building land, registered in the Real Estate List No. 872 Novi Grad, located in Subotica, ul. Losinjska No. 08, designated as plot no. 14484/15 in the area of 1803 m2 and plot 14484/16 in the area of 973 m2, which in total is 2776 m2.

合同双方同意出租人（抵押人）转租位于苏博蒂察,Losinjska 街 8 号，登记在 Real Estate List No. 872 Novi Grad 的城市建设用地，地块号 14484/15，1803m2 和地块 14484/16，973 m2，总面积 2776 m2。

Član 2. Article 2. 第 2 条

Predmet ovog Ugovora je podzakup gradskog gradjevinskog zemljista iz člana 1. ovog Ugovora.

The subject of this Agreement is the sublease of the city's construction land from Article 1 of this Agreement.

本合同标的为本合同第一条规定的城市建设用地转租。

Zemljište dato u zakup po ovom ugovoru stavljeno je pod hipoteku KDS DOO SUBOTICA, Ako prvobitni vlasnik zemljišta ili bilo koje treće lice izazove pravne sporove ili bilo kakve gubitke Zakupcu zbog ove zakupnine gradskog gradevinskog zemljišta, zakupodavac je dužan da snosi sve gubitke prouzrokovane Zakupcu.

The land leased under this contract has been mortgaged to KDS DOO SUBOTICA, If the original land owner or any third party causes legal disputes or any losses to the Tenant due to this rent urban construction land, the lessor is obliged to bear all the losses caused to the Tenant.

本合同所租赁的土地已抵押给 KDS DOO SUBOTICA 公司，若因原土地所有人或任何第三方给承租人因本城市建设用地造成法律纠纷或任何损失，出租人有义务承担给与承租人造

DOO ZA TRGOVINU KDS SUBOTICA

成的所有损失。

Član 3. Article 3. 第 3 条

Utvrđuje se da će Zakupac grasko gradjevinsko zemljiste iz člana 2. stav 1. ovog Ugovora koristiti za potrebe obavljanja svoje delatnosti.

It is determined that the Tenant will use the urban construction land referred to in Article 2, paragraph 1 of this Agreement for the purposes of carrying out its activities.

确定承租人将使用本协议第 2 条第 1 款所述的城市建设用地开展其活动。

Član 4. Article 4. 第 4 条

Nakon potpisivanja ugovora, zakupac se obavezuje da zakupodavcu plati 9993,60 evra (sa PDV-om) (rok zakupnine obuhvaćen ovim iznosom je 31. mart 2023. godine) i Trošak zakupodavca za procenu stanja zemljišta od 1100,00 evra (sa PDV-om), u ukupnom iznosu od 11093,60 evra.

Od 1. aprila 2023. godine, ako Zakupac nastavi da zakupljuje, plaćaće mesečnu zakupninu od 1110,40 evra mesečno (sa PDV-om).

After signing the contract, the lessee is obliged to pay the lessor 9993.60 euros (including VAT) (the rental deadline covered by this amount is March 31, 2023) and Lessor's assessment expense for assessing the land condition of 1100.00 euros (including VAT), totaling 11093.60 euros.

From April 1, 2023, if the Tenant continues to lease, he will pay a monthly rent of 1110.40 euros per month (including VAT).

签订合同后，承租人有义务支付出租人 9993.60 欧元（含增值税）（本金额所涵盖的租赁截止日期是 2023 年 3 月 31 日）和出租人评估土地状况的评估费用 1100.00 欧元（含增值税），合计支付 11093.60 欧元。

2023 年 4 月 1 日起，若承租人继续租赁，将每月支付租金 1110.40 欧元/月（含增值税）。

Pored zakupnine koja se plaća i moguće kontinuirane zakupnine iz stava 1. ovog člana, Zakupac ne plaća nikakve dodatne naknade za zemljište koje je predmet ugovora o zakupu.

In addition to the Rents payable and the possible continuous rent stipulated in the first paragraph of this article, the Tenant shall not pay any additional fees for the land that is the subject of the lease contract.

除了本条第一款规定的应支付租金及可能发生的续租租金，承租人租赁合同标的的土地不再支付额外的任何费用。

Zakupninu iz stava 1. ovog člana, Zakupac plaća Zakupodavcu mesečno, u roku od 7 (sedam) dana od dana kada je Zakupac primio zvaničnu fakturu.

The Tenant pays the rent from paragraph 1 of this Article to the Lessor monthly, within 7 (seven) days from the date Tenant received the official invoice.

承租人在收到正式发票后的 7（七）天内按月向出租人支付本条第 1 款的租金。

Plaćanje se vrši u srpskim dinarima po srednjem kursu NBS na dan izdavanja zvanične fakture.

Payments shall be made in Serbian dinars, calculated according to the NBS middle exchange rate on the day the official invoice is issued

款项以第纳尔支付，第纳尔金额按照正式发票开具日期当天的 NBS 中间汇率进行计算

Član 5. Article 5. 第 5 条

Zakupac se obavezuje da odmah nakon zaključenja ovog Ugovora, izvrsi uplatu na T.R.325-9500700000373-46 otvoren kod OTP banke.

The Tenant undertakes to make the payment immediately after the conclusion of this Agreement to T.R. 325-9500700000373-46 opened at OTP banka.

承租人承诺在本合同签订后立即向在 OTP 银行开设的银行账户 325-9500700000373-46 付款。

Član 6. Article 6. 第 6 条

Zakupodavac je obavezan:The lessor is obliged to:出租人有义务：

-da Zakupcu za sve vreme važenja ovog Ugovora omogući nesmetano korišćenje graskog gradjevinsko zemljista koji je predmet zakupa, kao i nesmetan pristup istom 24 časa svakog dana;

- to enable the Tenant for the entire period of validity of this Agreement to have unhindered use of the urban construction land that is the subject of the lease, as well as unhindered access to it 24 hours a day;

- 使承租人在本合同的整个有效期内能够不受阻碍地使用作为租赁标的的城市建设用地，以及每天 24 小时不受阻碍地进入；

Član 7. Article 7. 第 7 条

Zakupac je obavezan:The tenant is obliged to:承租人有义务：

-da redovno placa zakupninu iz člana 4. stav 1.

- to regularly pay the rent referred to in Article 4, paragraph 1.

- 定期支付第 4 条第 1 款中提到的租金。

-da zakupljeno gradsko gradjevinsko zemljiste koristi namenski i sa pažnjom dobrog privrednika;

- to use the leased urban construction land purposefully and with taking care of it as a good businessman;

- 有目的地使用租用的城市建设用地，并像一个好商人一样爱护它；

- da gradsko građevinsko zemljište preda Zakupodavcu po prestanku zakupa u čistom stanju.

- to hand over the urban construction land to the Lessor upon termination of the lease in the clean condition.

- 在租约终止时将城市建设用地以干净的状态移交给出租人。

Utvrduje se da Zakupac ne može, bez izričite pisane saglasnosti Zakupodavca:

-da gradsko gradjevinsko zemljiste koji je predmet zakupa, izdaje u podzakup;

It is established that the Tenant cannot, without the express written consent of the Lessor:

- to sublease the urban construction land that is the subject of the lease;

未经出租人明确书面同意，承租人不得转租出让标的城市建设用地；

Član 8. Article 8. 第 8 条

Planirani rok zakupa prestaje 31. marta 2023. godine, ako Zakupac obnovi zakup. Trošak zakupnine će se i dalje izvršavati u skladu sa ovim ugovorom, a Zakupac je dužan da

blagovremeno obavesti zakupodavca i plati u roku od 7 dana od dana prijema nove službene fakture.

The planned lease term ends on March 31, 2023, If the Tenant renews the lease, the rent expense will continue to be executed in accordance with this contract, and the Tenant is obliged to notify the lessor in time and pay within 7 days after receiving the new official invoice.

计划的租期截止日期为 2023 年 3 月 31 日，若承租人续租，租金将按照本合同继续执行，且承租人有义务及时通知出租人并在收到新的正式发票后 7 天内付款。

Ako bilo koja strana u ugovoru namerava da raskine ugovor, otkaz se daje u pisanoj formi, a otkazni rok iznosi 30 dana, računajući od dana dostavljanja otkaza.

If any party to the contract intends to terminate the contract, the notice shall be given in writing, and the notice period shall be 30 days, counting from the day of delivery of the notice.

合同任何一方提出解除合同的，应当书面通知，通知期限为 30 日，自通知送达之日起计算。

Ugovor može biti jednostrano raskinut od strane Zakupodavca bez otkaznog roka u sledećim slučajevima:

The contract can be unilaterally terminated by the Lessor without a notice period in the following cases:

在下列情况下，出租人可以单方面终止合同，无需提前通知：

- odbijanja e-fakture od strane Zakupca, osim ukoliko odbijanje nije učinjeno zbog tehničkih grešaka i neispravnosti fakture,

- rejection of the e-invoice by the Tenant, unless the rejection was made due to technical errors and incorrectness of the invoice,

- 承租人拒绝电子发票，除非拒绝是由于技术错误和发票不正确造成的；

- neizmirivanja obaveza od strane Zakupca u ugovorenom roku, ako Zakupac ni nakon opomene Zakupodavca ne izmiri svoje obaveze u narednom roku od 10 (deset) dana.

- non-payment of obligations by the Tenant within the agreed term, if the Tenant does not settle his obligations within the following period of 10 (ten) days, even after a warning from the Lessor.

- 如果承租人未在接下来的 10（十）天内履行其义务，即使在出租人发出警告后，承租人仍未在约定期限内支付债务。

Ovaj Ugovor može prestati i sporazumom ugovornih strana, zaključenim u pisanoj formi.

This Agreement may also be terminated by agreement of the contracting parties, concluded in writing.

本协议也可由合同方以书面形式达成的协议终止。

Član 9. Article 9. 第 9 条

Sva obaveštenja u vezi sa izvršenjem ovog Ugovora moraju biti dostavljena drugoj strani u pisanom obliku preporučenom poštom ili e-mailom na sledeće adrese:

All notices related to the execution of this Agreement must be delivered to the other party in writing by registered mail or e-mail to the following addresses:

所有与执行本协议有关的通知必须通过邮件或电子邮件以书面形式送达另一方，地址如下：

ZAKUPODAVAC/LESSOR: e-mail: adbudsub@gmail.com
ZAKUPAC/TENANT: e-mail: sdhsvrsu@gmail.com, sdhsvrsu.contract@gmail.com
U slučaju da jedan od ugovarača promeni neki od podataka za kontakt, obavezan je da o tome odmah obavesti drugog ugovarača, a najkasnije u roku od 7 dana od dana promene.
In the event that one of the contracting parties changes some of the contact information, he is obliged to inform the other contracting parties immediately, and no later than within 7 days from the day of the change.
如果其中一位合同方更改了联系信息，他有义务立即通知另一合同方，并且不得迟于更改之日起 7 日内。

Član 10. Article 10. 第 10 条

Izmene i dopune ovog Ugovora moraju biti u pisanoj formi. Na sva pitanja, koja nisu uređena ovim Ugovorom primeniće se odgovarajuće odredbe Zakona o obligacionim odnosima.
Amendments to this Agreement must be in writing. The corresponding provisions of the Law on Obligations shall be applied to all matters not regulated by this Agreement.
本协议的修正必须采用书面形式。凡本协议未作规定的事项，适用《义务法》的相应规定。

Član 11.Article 11. 第 11 条

Eventualne sporove iz ovog Ugovora, ugovorne strane će rešavati sporazumno, a za slučaj nemogućnosti postizanja sporazuma, za rešavanje sporova ugovara se nadležnost Privrednog suda u Subotici.
Any disputes arising from this Agreement will be resolved by agreement between the contracting parties, and in case of impossibility of reaching an agreement, the jurisdiction of the Commercial Court in Subotica is agreed upon for resolving disputes.
因本协议引起的任何争议将由合同双方协商解决，在无法达成协议的情况下，约定由苏博蒂察的商事法院管辖解决争议。

Član 12. Article 12. 第 12 条

Ovaj ugovor je napisan na kineskom, engleskom i srpskom jeziku. Ako postoji bilo kakva razlika između jezika, engleski će prevagnuti.
This contract is written in Chinese, English and Serbian languages. If there is any difference between languages, English shall prevail.
本合同由中、英及塞尔维亚语语言编写，若语言之间有任何差异，以英语为主。

Ovaj Ugovor sačinjen je u 4 (četiri) istovetna primerka, za svaku ugovornu stranu po 2 (dva) primerka.
This Agreement is drawn up in 4 (four) identical copies, 2 (two) copies for each contracting party.
本协议一式 4（四）份，各执 2（二）份。

SHANDONG LUQIAO GROUP CO. LTD　KDS DOO SUBOTICA
OGRANAK BEOGRAD-Novi Beograd

Tenant (signature and seal):

Name/Ime: Wang Yong
Date/Dana:
2023.03.12

Lessor (signature and seal):

Name/Ime: Gordana Čabarkapá
Date/Dana: 12.03.2023